



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 44, факс 02 / 944 16 67 www.rayon-oborishte.bg

СО Район "Оборище"

Изх. № РО623-ВМ88-1188
от 28.06.2023 11:33:42



ДО
Г- Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Относно: приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на Детско заведение с една яслена група в нова жилищна сграда и за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.408.90 с площ 349 кв. м., съставляващ УПИ IV-594 в кв.123, м. „Подуяне-Център“ с административен адрес гр. София, ул. „Васил Друмев“ № 40, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл.68 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представяме доклад за приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на Детско заведение с една яслена група в нова жилищна сграда и за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.408.90 с площ 349 кв. м., съставляващ УПИ IV-594 в кв.123, м. „Подуяне-Център“ с административен адрес гр. София, ул. „Васил Друмев“ № 40, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

Приложение: доклад с приложения и проект на решение.

С уважение,

.....
ПЕНЮ ПЕНЕВ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК



.....
НИКОЛАЙ АЛЕКСАНДРОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ОБОРИЩЕ“

Съгласувал: А. Вълчинов- Зам. кмет на Район „Оборище“
Изготвил : Й. Рашева-Н-к отд. УОСЖФ



ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от ПЕНЮ ПЕНЕВ-ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК и
НИКОЛАЙ АЛЕКСАНДРОВ-КМЕТ НА РАЙОН „ОБОРИЩЕ“-СО

За: приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на Детско заведение с една яслена група в нова жилищна сграда и за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.408.90 с площ 349 кв. м., съставляващ УПИ IV-594 в кв.123, м. „Подуяне-Център“ с административен адрес гр. София, ул. „Васил Друмев“ № 40, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

Правно основание: чл.21, ал.1, т.8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, чл. 8, ал. 9, чл. 37, ал. 1 и 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 6 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6, чл. 30, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Столична община е собственик на недвижим имот с административен адрес гр. София, ул. „Васил Друмев“ № 40, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.408.90 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 349 кв. м., съставляващ УПИ IV-594 в кв. 123, м. „Подуяне-център“, заедно с изградената в дворното място жилищна сграда с идентификатор 68134.408.90.1 със застроена площ от 47 кв. м., състояща се от мазе, два етажа и тавански етаж.

За посочения по-горе недвижим имот е съставен акт за частна общинска собственост № 1309/30.08.2019 г., вписан в АВ под № 78, том CXLVIII, вх. рег. № 60366 от 18-09.2019 г. и същият се управлява от СО-Район „Оборище“. Имотът е с правоъгълна форма, в територията има изградена инфраструктура-улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи. По ОУП УПИ IV-594 „за ЖГ“ (ПИ с идентификатор по КККР 68134.408.90), кв. 123, м. „Подуяне-Център“ попада в „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (ЖГ) по общия устройствен план на СО с прилагане на устройствени показатели съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО:

- Максимална плътност на застрояване: 60 %.
- Кинт: 3.5
- Максимална височина:26 м.
- Минимална озеленена площ:20 %.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.bg

Със Заповед № РД-09-50-90/07.02.1995 г. на Главния архитект на СО за имота е одобрен ЧИЗРП и КЗСП, предвиждащ събаряне /премахване/ на съществуващата жилищна сграда с идентификатор 68134.408.90.1 и изграждане на ново средноетажно жилищно строителство-пететажна жилищна сграда с кота корниз 14,5 м. и обитаемо подпокривно пространство съгласно КЗСП.

Приблизителни градоустройствени показатели както следва:

Застроена площ -160 кв. м.

РЗП-1050 кв. м.

Сутерен-310 кв. м., включващ подземно паркиране.

Както е общоизвестно в Столична община, в т. ч. и в район „Оборище“ е налице остър недостиг на свободни места в общинските детски заведения, за задоволяване на нарастващите обществени потребности. В приетата с Решение № 533 по Протокол № 37, т. 4 от 09.09.2021 г. на Столичен общински съвет Стратегия за управление на общинската собственост, сред приоритетите на Столична община е подобряване на условията за отглеждане, възпитание и образование на децата чрез осигуряване на необходимата материална база, вкл. чрез придобиване на сгради и части от сгради за детски заведения. С Докладна записка изх. № 59/12.06.2023 г. г-жа Слава Василева-директор на ДГ 191 „Приказка без край“ е посочила, че само за тази детска градина, след класиранията през май 2023 г. има 155 чакащи деца за прием в яслени групи и е предложила, при възможност, в имота на ул. „Васил Друмев“ № 40, който се намира в непосредствена близост до съществуващата детска градина /ДГ 191 „Приказка без край“ на ул. „Мадарски конник“ № 7/, да бъде изграден филиал-една яслена група за отглеждане на деца от 1 до 3 годишна възраст.

Предвид изложеното, отчитайки обществените потребности, включително и обстоятелството, че във връзка с извършващото се ново строителство на жилищни сгради в района се очаква за в бъдеще броят на чакащите деца за детско заведение да се увеличи значително, Район „Оборище“-СО предлага в бъдещата жилищна сграда, която е предвидена за построяване в общинския имот на ул. „Васил Друмев“ № 40, да бъде изградено детско заведение с една яслена група на партерния етаж със самостоятелен вход, с прилежащи помещения в сутерена, съобразно нормативните изисквания на Наредба № 26 за устройството и дейността на детските ясли и детските кухни и здравните изисквания към тях.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, дават възможност за намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:

а) по-голямо или равно на 5 м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

б) по-голямо или равно на 3 м - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно - 15 м., се пречатства осигуряването на необходимата площ.

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на спални и занимални на разстояние мин. 5 м от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 м. от регулационните линии, в бъдещата жилищна сграда може да се разположи детско заведение с една яслена група, при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.bg

1. правилно функционално и планировъчно решение;
2. осигуряване на необходимите входи, стълбища и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания, вкл. и по отношение на правилната ориентация на помещенията спрямо географските посоки;
3. осигуряване на основните изисквания към строежите съгласно чл. 169, ал. 1 от Закона за устройство на територията - механично съпротивление и устойчивост; безопасност в случай на пожар; хигиена, здраве и околна среда; достъпност и безопасност при експлоатация; защита от шум; икономия на енергия и топлинсъхранение; устойчиво използване на природните ресурси.

С прилагането на възможността на чл. 9а от Наредба № 3 от 05.02.2007 г. за здравните изисквания към детските градини се осигурява ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот с оглед осигуряването на оптимален брой места в района при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания. От съществена важност е и факта, че в непосредствена близост до имота има изградена детска градина.

За общинският недвижим имот на ул. „Васил Друмев“ № 40, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.408.90 съставляващ УПИ IV-594 в кв. 123, м. „Подуяне-център“, заедно със съществуващата в дворното място жилищна сграда с идентификатор 68134.408.90.1 със застроена площ от 47 кв. м. , състояща се от мазе, два етажа и тавански етаж, която подлежи на събаряне, няма предявени реституционни претенции, учредени вещни тежести и съдебни дела. Към настоящия момент сградата се обитава от наематели на Район „Оборище“-СО, които след постановяване на решение от Столичен общински съвет за реализиране на новото строителство в имота, ще бъдат пренастанени по реда на чл. 46, ал. 1, т. 2 от ЗОС и чл.33, ал. 1, т. 2 от НРУУРОЖТСО.

По възлагателно писмо на Район „Оборище“-СО е изготвена пазарна оценка от инж. Васил Добрев- сертифициран оценител на имоти, сключил рамков договор със Столична община, за определяне на пазарна цена на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.408.90 съставляващ УПИ IV-594 в кв. 123, м. „Подуяне-център“, с административен адрес гр. София, ул. „Васил Друмев“ № 40 и за определяне на пазарен процент на обезщетение на собственика - Столична община. Съгласно изготвената оценка пазарната стойност на правото на строеж е в размер на 533 621,00лв. /петстотин тридесет и три хиляди шестстотин двадесет и един лева / без ДДС. Определен е пазарен процент на обезщетение за Столична община в размер на 22 % , равняващ се на:

-надземна РЗП за Столична община-231,00 кв. м.

-подземна ЗП за Столична община /в сутерен с подземен паркинг /-68,00 кв. м.

Срокът на валидност на пазарната оценка е до 15.12.2023 г.

Съгласно Удостоверение за данъчна оценка изх. № 7216007887/20.06.2023 г. данъчната оценка на правото на строеж е в размер на 365 296,00 лв.

Имотът не е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за 2023 г. на Столична община, приета с Решение № 172 по Протокол № 72, т. 6 от 09.03. 2023 г.

Предвид изложеното по-горе, предлагам проект на решение, с което Столичен общински съвет:

1. Приема технико-икономическа оценка (Приложение № 1).
2. Дава съгласие за прилагане на намалени отстояния при условията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, при проектирането и



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.bg

изграждането на Детско заведение с една яслена група в нова жилищна сграда в УПИ IV-594 в кв. 123, м. „Подуяне-център“, с административен адрес гр. София, ул. „Васил Друев“ № 40.

3. Допълва Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община на 2023 година в раздел „Учредяване право на строеж чрез публичен търг или публично оповестен конкурс срещу обезщетение“ с имота по т. 4.

4. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост /АЧОС № 1309 от 30.08.2019 г., вписан в АВ под № 78, том СXLVIII, вх. рег. № 60366 от 18.09.2019 г. /, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.408.90 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 349 кв. м., съставляващ УПИ IV-594 в кв. 123, м. „Подуяне-център“, с административен адрес гр. София, ул. „Васил Друев“ № 40, за построяване на пететажна жилищна сграда сграда с кота корниз 14,5 м. и обитавемо подпокривно пространство съгласно КЗСП, със застроена площ от около 160,00 кв. м., разгъната застроена площ от около 1050,00 кв. м. кв. м. и сутерен с подземен паркинг със застроена площ от около 310,00 кв. м. кв. м., съгласно параметрите по действащия подробен устройствен план, с начално обезщетение в размер на не по-малко от 22 % от общата разгъната подземна и надземна част на бъдещата сграда (равняващо се на надземна РЗП за СО 231,00 кв. м. и подземна ЗП за СО в сутерен с подземен паркинг-68,00 кв. м.) и пазарна оценка на правото на строеж в размер на не по-малко от 533 621,00 лв. без ДДС, определени на база на експертна оценка, изготвена от сертифициран експерт-оценител.

5. Конкурсът да се проведе при следните условия:

5.1. Заплащането на цената на правото на строеж съгласно достигнатия на конкурса процент на обезщетение, да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда, представляващи:

5.1.1. Детско заведение със самостоятелен вход на партерния етаж на сградата с прилежащи помещения в сутерена, с една яслена група-филиал на ДГ 191 „Приказка без край“.

5.1.2. Жилища със съответни паркоместа.

5.2. Жилищната сграда по т. 4 да бъде завършена в срок от 24 месеца от влизане в сила на разрешението за строеж.

5.3. Спечелилият конкурса участник да премахне за своя сметка съществуващата в поземления имот сграда с идентификатор 68134.408.90.1 със застроена площ от 47 кв. м. , състояща се от мазе, два етажа и тавански етаж.

5.4. Спечелилият конкурса участник да изгради прилежаща детска площадка към детското заведение в незастроената част на поземления имот с площ съобразно нормативните изисквания и одобрения инвестиционен проект.

5.5. При определяне на критериите и методиката на оценяване, в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на общата площ на обектите за обезщетение на Столична община.

6. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедурата за провеждане на публично-оповестения конкурс, да утвърди конкурсната документация и да назначи комисия за провеждане на конкурса, в която да се включат общински съветници.

7. Въз основа на резултатите от конкурса, кметът на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за учредяване право на строеж със спечелилия участник, след представяне на съгласуван идеен проект и площообразуване за сградата по т. 4.

Приложение-документи в машиночетим формат: АОС № 1309/ 30.08.2019 г., вписан в АВ под № 78, том СXLVIII, вх. рег. № 60366 от 18-09.2019 г. Становище вх. № към РОБ23-ВК91-159-/5/ от



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.bg

12.06.2023 г. на Главния архитект на Район „Оборище“-СО с приложения, Виза за проектиране, технико-икономическа оценка, комбинирана скица от 23.05.2023 г. на „ГИС-София“ ЕООД, скица на поземлен имот № 15-531812-18.05.2023 г., докладна записка вх. № РОБ23-ЕВ00-379/12.06.2023 г. Експертна оценка, изготвена от инж. Васил Добрев- сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, удостоверение за данъчна оценка.

С уважение,



.....

ПЕНЮ ПЕНЕВ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

НИКОЛАЙ АЛЕКСАНДРОВ

КМЕТ НА РАЙОН „ОБОРИЩЕ“-СО





СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска №33, тел.93 77 591, факс 98 70 855,
e mail: info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет
от _____ 2023 година

За приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на Детско заведение с една яслена група в нова жилищна сграда и за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.408.90 с площ 349 кв. м., съставляващ УПИ IV-594 в кв. 123, м. „Подуяне-Център“ с административен адрес гр. София, ул. „Васил Друмев“ № 40, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, чл. 8, ал. 9, чл. 37, ал. 1 и 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 6 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6, чл. 30, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси,

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:**

1. Приема технико-икономическа оценка (Приложение № 1).
2. Дава съгласие за прилагане на намалени отстояния при условията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, при проектирането и изграждането на Детско заведение с една яслена група в нова жилищна сграда в УПИ IV-594, кв. 123, м. „Подуяне-Център“, с административен адрес гр. София, ул. „Васил Друмев“ № 40
3. Допълва Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2023 година в раздел „Учредяване право на строеж чрез публичен търг или публично оповестен конкурс срещу обезщетение“ с имота по т. 4.
4. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост /АЧОС № 1309 от 30.08.2019 г., вписан в АВ под № 78, том СXLVIII, вх. рег. № 60366 от 18.09.2019 г./, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.408.90 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 349 кв. м., съставляващ УПИ IV-594 в кв. 123, м. „Подуяне-Център“, с административен адрес гр. София, ул. „Васил Друмев“ № 40, за построяване на пететажна жилищна сграда с kota корниз 14,5 м. и обитаемо подпокривно пространство съгласно КЗСП, със застроена площ от около 160,00 кв. м. , разгъната

застроена площ от около 1050,00 кв. м. и сутерен с подземен паркинг със застроена площ от около 310,00 кв. м. , съгласно параметрите по действащия подробен устройствен план, с начално обезщетение в размер на не по-малко от 22 % от общата разгъната подземна и надземна част на бъдещата сграда (равняващо се на надземна РЗП за СО-231,00 кв. м. и подземна ЗП за СО в сутерен с подземен паркинг-68,00 кв. м.) и пазарна оценка на правото на строеж в размер на не по-малко от 533 621,00 лв. без ДДС, определена на база на експертна оценка, изготвена от сертифициран експерт-оценител.

5. Конкурсът да се проведе при следните условия:

5.1. Заплащането на цената на правото на строеж съгласно достигнатия на конкурса процент на обезщетение, да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда, представляващи:

5.1.1. Детско заведение със самостоятелен вход на партерния етаж на сградата с прилежащи помещения в сутерена, с една яслена група-филиал на ДГ 191 „Приказка без край“.

5.1.2. Жилища със съответни паркоместа.

5.2. Жилищната сграда по т. 4 да бъде завършена в срок от 24 месеца от влизане в сила на разрешението за строеж.

5.3. Спечелилият конкурса участник да премахне за своя сметка съществуващата в поземления имот сграда с идентификатор 68134.408.90.1 със застроена площ от 47 кв. м., състояща се от мазе, два етажа и тавански етаж.

5.4. Спечелилият конкурса участник да изгради прилежаща детска площадка към детското заведение в незастроената част на поземления имот с площ съобразно нормативните изисквания и одобрения инвестиционен проект.

5.5. При определяне на критериите и методиката на оценяване, в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на общата площ на обектите за обезщетение на Столична община.

6. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедурата за провеждане на публично оповестения конкурс, да утвърди конкурсната документация и да назначи комисия за провеждане на конкурса, в която да се включат общински съветници.

7. Въз основа на резултатите от конкурса, кметът на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за учредяване право на строеж със спечелилия участник, след представяне на съгласуван идеен проект и площообразуване за сградата по т. 4. .

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2023 г., Протокол № _____, точка _____ от дневния ред, по доклад № _____ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Председател на Столичния общински съвет

.../М. Дончева-н-к отдел ПНООСДЕП/